



**STOCKHOLMS  
STADSHUS AB**  
En del av Stockholms stad

Sid. 1 (28)  
2023-09-14

# Utfallsrapport Tertiäl 2 2023

## Micasa Fastigheter i Stockholm AB

## Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar .....	3
Analys av ekonomisk utveckling .....	3
Resultatsammanställning, investeringar & övrigt .....	3
Analys.....	6
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden .....	6
1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid.....	6
1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan .....	6
1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst .....	6
1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....	7
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv .....	9
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning .....	9
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring .....	9
2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar .....	15
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar .....	15
2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....	17
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla .....	17
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd .....	18
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	20
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....	21
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.....	23
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden .....	24
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser .....	27
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt .....	28

## Bilagor

*Bilaga 1: Stora projekt Micasa 2023 T2*

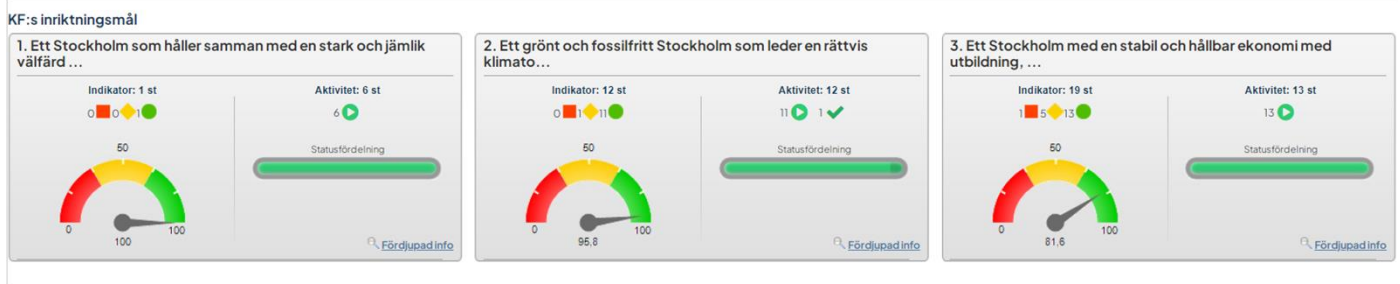
## Sammanfattande kommentar

Bolaget fortsätter att arbeta utifrån stadens äldreboendeplan, där sex nya vård- och omsorgsboende med Micasa som byggherre planeras fram till 2031. Micasa arbetar även med att tillskapa nya seniorbostäder utifrån stadens mål. Projekt pågår för närvarande i åtta fastigheter. Dessa projekt ger ett tillskott på drygt 700 lägenheter med inflyttning under perioden 2023 till 2025. Arbete pågår även med att revidera planen för utbyggnad av seniorbostäder.

Ett större antal av bolagets fastigheter är byggda på 70- och 80-talet och står inför stora underhållsbehov. Utifrån detta har bolaget tagit fram en preliminär plan för hur denna upprustning ska ske. Ekonomin i planen behöver dock utredas vidare.

Bolaget har under perioden arbetat med att öka tryggheten i och kring våra byggnader, bland annat genom översyn av skalskydd. Städning har varit ett fortsatt viktigt område. Under perioden har ett nytt städavtal implementerats och bolaget har tillskapat en ny tjänst för att följa upp avtalet.

Hållbarhet har varit en fortsatt viktig fråga. Arbete pågår för att öka andelen förnybar energi som bolagets fastigheter producerar och minska energianvändningen. Bolaget arbetar även vidare med cirkulärt byggande och återbruk i ett flertal projekt.



## Analys av ekonomisk utveckling

### Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

#### Resultatsammanställning

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Omsättning	735 778	724 839	1 100 762
Rörelsekostnader	-396 712	-381 999	-595 138
Avskrivningar	-202 631	-209 559	-306 250
<b>Nedskrivningar</b>			
Personalkostnader	-68 985	-72 667	-109 000
Övriga kostnader	-614		-3 710
Finansnetto	-62 675	-32 418	-106 440
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>4 161</b>	<b>24 396</b>	<b>-19 776</b>

Resultatet efter finansiella poster beräknas uppgå till minus 19 mnkr. Budget för året var 25 mnkr. Vid rapportering av årsbudget gjordes en uppskattning att budgeten skulle vara minus 41 mnkr med anledning av högre räntekostnader, då budgetbeloppet är fast från rapporterad fleråring i augusti så behölls resultatet 25 mnkr i budget. Diskussion pågår med Stadshus AB och stadsledningskontoret för att kunna hantera bolagets ekonomi på bästa sätt. Hyresintäkterna från staden behöver samspela med kostnaderna för drift och underhåll.

Intäkterna förväntas uppgå till 1 101 mnkr, budget för året var 1 087 mnkr. Anledningen till den högre prognosen är att vissa effekter av index på lokalavtalen inte fångades upp i budget. Detta ger en effekt på cirka 5 mnkr. Vidare har hyrestillägg från ombyggnationer inte fullt ut fångats upp i budget, främst med anledning av den ränta som används på tilläggen, vilket höjer prognosen. Detta ger en effekt på cirka 5 mnkr. Vidare faktureringar ökar intäkterna med cirka 7 mnkr, dessa intäkter budgeteras inte då de är osäkra. Resterande förändring beror av mindre justeringar främst kopplat till förändring av hyresobjekt i projektfastigheterna, vid prognosen finns mer information än när budget sattes.

Årets driftkostnader kopplade till fastigheterna förväntas uppgå till 558 mnkr, budget för året var 547 mnkr. Bolaget fortsätter lägga stort fokus på uppföljning av driftleverantörerna, det är ett av bolagets större avtal och påverkar stor del av kostnaderna för skötsel och reparationer. Kostnaderna för driftavtalet höjs med cirka 8 mnkr. Markskötsel ökar med 2 mnkr. Vidare höjs prognosen med 1 mnkr med anledning av ökade kostnader för säkerhet och bevakning, som en följd av obehöriga som tar sig in i fastigheter.

Värmekostnaderna i inledningen av året har varit högre än förväntat med anledning av en kallare vår än normalt, bedömning görs att budget för helåret kan hållas. Framdriften på planerat underhåll är god och bedöms följa den planerade budgeten. Kostnader för tomträttsavgälder och fastighetsskatt förväntas följa budget.

Årets avskrivningar förväntas uppgå till 306 mnkr, budget för året var 314 mnkr. Största förklaringen till skillnaden är avslutat projekt vård- och omsorgsboende, Kvarndörren 1, där det slutligen blev förändrade avskrivningstider på byggnadsinventarier. Prognos för utrangeringar 4 mnkr, budget för perioden 6 mnkr.

Administrations- och personalkostnaderna förväntas uppgå till 147 mnkr, budget för perioden var 147 mnkr. Bolaget har en tvist med tidigare driftleverantör, kostnader för arbetet med tvisten är svår att uppskatta men ryms inom budgeten.

Räntenetto förväntas uppgå till 106 mnkr, budget för perioden var 49 mnkr. Budgeterat resultat som är rapporterat i bolagets fleråring i augusti 2022 kan inte justeras senare, därav kunde bolaget inte justera för den senaste ränteinformationen när årsbudget sattes. Uppskattning av räntenivå att applicera på bolagets skuld erhålls av internbanken. När årsbudgeten rapporterades under senhösten gjordes uppskattningen att räntekostnaderna skulle vara 115 mnkr för 2023. Den nu kommunicerade räntenivån för kommande månader är något lägre än den som presenterades på senhösten. Storleken på skulden gör att bolaget är räntekänsligt.

Stor del av bolagets fastigheter hyrs ut till staden. Samverkansavtalet mellan Micasa och Stockholms stad är styrande för hur hyresavtalen ska utformas och hyran sättas. Bolaget ska drivas affärsmässigt samtidigt som bolaget ska hjälpa staden med att hålla lokalkostnaderna nere. Hyresnivåerna är satta utifrån historiska nivåer i tidigare ramavtal. Vidare är hyresnivån satt utifrån att bolaget har haft låga räntekostnader vilket har förändrats drastiskt utifrån oron på de finansiella marknaderna. Cirka 30 fastigheter står inför totalupprustningar inom de närmaste åren, vilket inte klaras av med nuvarande hyresnivå. Bolaget ser därför att hyran enligt samverkansavtalet behöver ses över tillsammans med Stadshus AB samt stadsledningskontoret under året. Vidare behöver ett gemensamt arbete göras för att se över de nyckeltal som används för beslut om investeringar. Hyresnivåerna kommer fortfarande kunna vara konkurrenskraftiga och gynna staden långsiktigt i relation till andra alternativ. Översynen krävs för att kunna klara kommande investeringar och underhåll.

## Investeringar

Nyckeltal		
Nyproduktion	9 090	29 000
Strategiska investeringar (Ombyggnad)	371 700	564 000
Ersättningsinvesteringar	42 055	67 240

Nyckeltal		
Summa investeringar	422 845	660 240

Investeringarna i om- och nybyggnation beräknas uppgå till 660 mnkr, budget för året var 624 mnkr. Upparbetade kostnader för perioden följer planen för året. Projektportföljen består av nyproduktion, större totalupprustningar, hyresgäst Anpassningar, drifttekniska uppgraderingar och underhåll. Det finns även en mindre del som avser tidiga skeden och utredningar som förberedande arbete inför de kommande årens investeringar. Flera stora projekt har upphandlats under 2022 för att starta under 2023. Utifrån hur marknaden ser ut för tillfället med osäkerheter kring bland annat materialpriser har bolaget valt att dessa projekt ska drivas i affärsmodellen samverkan då bolaget och entreprenörer noterar att det är en osäkerhet kring att lämna fasta priser, alternativt att de fasta priserna läggs mycket högt. Bolaget fortsätter följa utvecklingen av hur prisökningen av byggmaterial och transporter kommer att påverka bolagets projekt. Bolagets projektverksamhet har ökat betydligt de senaste åren och kommer att fortsätta öka.

Nedan beskrivs pågående större projekt över 300 mnkr:

**Köpenhamn 1, Kista.** Ett genomförandebeslut fattades av kommunfullmäktige under 2020 avseende underhåll av två byggnader på fastigheten där den ena byggnaden också anpassas åt stadsdelsförvaltningen i Rinkeby-Kista och den andra anpassas till seniorbostäder. Genomförandet av projektet startade i slutet av 2020 och projektet kommer vara helt slutfört 2023.

**Dalen 20, Enskededalen.** Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beslutade i mars 2020 att säga upp hyresavtalet för Enskededalens servicehus. Fastigheten är i stort behov av underhåll och bolaget har utrett möjligheten att anpassa servicehuset till seniorbostäder. Ett genomförandebeslut fattades av kommunfullmäktige under 2020. Genomförandet till 205 nya seniorbostäder startade 2022 och projektet har kunnat bedrivas som planerat och kommer färdigställas sommaren 2025.

**Ånn 7, Årsta.** Bolaget ska ersätta befintligt vård- och omsorgsboende på fastigheten Ånn 7 med ett nytt som ska innehålla 72 lägenheter. Bolaget planerar att komplettera vård- och omsorgsboendet med 65 seniorbostäder, ett aktivitetscenter och lokaler för hemtjänsten. Ett inriktningsbeslut har fattats av kommunfullmäktige under 2020. Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden i december 2022 men har därefter blivit överklagad. Arbetet med att ta fram en ny detaljplan har tagit lång tid med flera omarbetningar varför tidplanen setts över. Det nya boendet planeras nu stå klart 2027 under förutsättning av ett avgörande kring överklagan inte tar allt för lång tid.

**Hagastaden, Norrmalm.** Bolaget ska uppföra ett nytt vård- och omsorgsboende i Hagastaden med 90 lägenheter, dagverksamhet och kommersiella lokaler. Ett inriktningsbeslut har fattats av kommunfullmäktige under 2020. Detaljplanen godkändes av stadsbyggnadsnämnden i januari 2023. Detaljplanen beräknas antas av kommunfullmäktige senare under hösten 2023. Preliminär inflyttning beräknas till 2027.

**Bergholmsbacken, Bagarmossen.** Bolaget ska bygga ett nytt vård- och omsorgsboende med 72 lägenheter inom ett större stadsutvecklingsområde i Bagarmossen. Detaljplanen godkändes i stadsbyggnadsnämnden december 2020 och antogs av kommunfullmäktige under i december 2022 men har därefter överklagats. Inflyttningen beräknas till 2028.

**Slakthusområdet.** Bolaget ska uppföra ett nytt vård- och omsorgsboende i Slakthusområdet med 100 bostäder. Vård- och omsorgsboendet kompletteras med cirka 25 seniorbostäder och ett aktivitetscenter. Detaljplanen har varit på samråd kvartal två år 2022 och går på granskning 2023. Styrelsen fattade ett inriktningsbeslut i december 2022 vilket ska godkännas av kommunfullmäktige under våren 2023. Inflyttningen beräknas till 2029.

**Hemsystem 1, Högdalen.** Bolaget ska ersätta befintligt vård- och omsorgsboendet på fastigheten Hemsystem 1 med ett nytt. Med anledning av förseningen av projektet Ånn har en ny tidplan tagits fram för projektet med ett färdigställande till år 2030. Detaljplanen var på samråd årsskiftet 2021/2022. Omtag i

gestaltning efter samråd måste ske och innebär att fastigheten sänks med ett våningsplan och att boendet istället kommer innehålla 80 vård- och omsorgslägenheter och 35 seniorbostäder. Planarbetet avvaktar besked kring stadens planer för en skola på fastigheten samt resultatet av en pågående hållbarhetsutredning. Inriktningsärende planeras till våren 2024.

## Övrigt

Nyckeltal	
Antal anställda	118
Balansomslutning	7 031 233

## Analys

### 1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden



#### 1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid



#### 1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan



#### 1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst




Bolagets fastigheter och utemiljöer ska ha goda miljöer för seniorer med en hög grad av tillgänglighet. Arbetet fortgår med att öka tillgängligheten i och runt bolagets fastigheter utifrån stadens program för tillgänglighet och delaktighet. Tillgänglighetsfrågor är en mycket viktig aspekt i arbetet med om- och nybyggnation av bolagets fastigheter. Under året har arbete inletts med att inventera samtliga seniorbostäders tillgänglighet utifrån bolagets tillgänglighetsprogram med fokus på utemiljö och allmänna ytor. Arbetet beräknas vara klart till årsskiftet.

Tillsammans med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och övrig allmännytta har projektet Tillgänglig bostad fortgått. Bolaget kan nu rapportera in lediga bostäder med tillgänglighetsmarkering till Bostadsförmedlingen via fastighetssystemet. Bolaget kommer fortsätta arbetet med att stötta systerbolagens arbete med frågan för att möjliggöra övriga bolags rapportering. Arbetet innefattar fortsatt utvecklingen av checklista och kriterier för tillgänglighet. Bolaget kommer även bistå Bostadsförmedlingen gällande detaljerad information kring tillgänglighet.

Stadens insatser till äldre personer som lever i hemlöshet är prioriterat. Som ett led i detta arbete fortsätter bolaget att förmedla 25 seniorbostäder årligen via SHIS till äldre över 65 år som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Bolaget fortsätter samarbetet med övriga aktörer i staden gällande boende för nyanlända. Vid tomställning ser bolaget över möjlighet att temporärt hyra ut bostäder och lokaler i avvaktan på permanent användning för bolagets prioriterade målgrupper.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
t					

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Antal friställda lägenheter åt nyanlända <b>Analys</b>  Bolaget svarar upp utifrån de behov staden har av boende för nyanlända med den lediga kapacitet av lägenheter bolaget har för tillfället.	0			

#### 1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet



Bolaget bidrar till att skapa en äldrevänlig stad genom att tillhandahålla och tillskapa tillgängliga och trygga bostäder som kan möta behoven hos stadens ökande antal äldre. Arbetet har fortgått utifrån bolagets plan för utbyggnad av seniorbostäder båda vad gäller nyproduktion och ombyggnation i befintliga fastigheter. Bolagets ramprogram för nyproduktion av seniorbostäder är vägledande i arbetet som baseras på kunskap om äldres önskemål och behov för att skapa trygga och tillgängliga lägenheter.











Micasa deltar i en arbetsgrupp under ledning av exploateringskontoret för att arbeta vidare med utvecklingsområden som rör äldrevänliga bostäder. Under året har bolaget medverkat i arbetet med att ta fram bedömningskriterier inför ett kommande jämförelseförfarande av seniorbostäder samt kriterier vid val av tomt för seniorbostäder.

Bolaget eftersträvar att det finns tillgång till lokaler för social gemenskap. Vid majoriteten av seniorbostäderna finns aktivitetscenter som drivs av stadsdelsnämnden. Bolaget för vid behov dialog med stadsdelsförvaltningarna kring möjligheten att utöka aktivitetscenter där det saknas samt att aktivitetscenter planeras i bolagets kommande seniorbostäder.

Det är viktigt att nå ut med information om vad Micasas seniorbostäder kan erbjuda. Marknadsföringen av seniorbostäder som boendeform kommer att fortgå med anledning av bolagets stora utökning av seniorbostäder de kommande åren.

Bolaget har medverkat i det årliga arbetet med att revidera stadens äldreboendeplan. Bolaget ska ha en ledande roll i äldreboendeplaneringen och arbetet fortgår med den nybyggnation som har fastställts med staden som huvudman. Nybyggnationerna planeras för att bli trygga, trivsamma och resurseffektiva i enlighet med bolagets reviderade ramprogram.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta utveckla och förstärka arbetet i enlighet med WHO:s modell och stadens handlingsplan för en					 Bidra till en äldrevänlig stad genom att tillhandahålla och tillskapa trygga och tillgängliga

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
äldrevänlig stad					seniorbostäder. Delta i arbetet med framtagande av bedömningskriterier inför ett kommande jämförelseförfarande av seniorbostäder <b>Analys</b>  Under året har bolaget deltagit i arbetet med framtagande av kriterier.
 Ljudanpassa samtliga fastigheter med bristfälliga hörselmiljöer					 Inventera fastigheterna för att säkerställa bra hörselmiljöer <b>Analys</b>  Arbete med inventering av hörselmiljöer pågår.
 Skapa gröna och trevliga utemiljöer i anslutning till bolagets fastigheter i hela staden samt möjliggöra säker utevistelse på demensboenden	  Utemiljöindex <b>Analys</b>  Arbetet med trivsamma och trygga utemiljöer är en prioriterad och viktig fråga för bolaget med den målgrupp bolaget har. Arbetet fortsätter för att sköta och utveckla våra utemiljöer för ännu bättre trivsel.	87		86	 I samarbete med stadsdelsnämnderna undersöka och säkerställa utemiljön vid demensboenden <b>Analys</b>  Löpande dialog med stadsdelarna
 Tillsammans med berörd stadsdelsnämnd säkerställa gemensamhetsytor och aktivitetscenter i tillkommande såväl som befintliga seniorbostäder					 Dialog med stadsdelarna för att utöka antalet aktivitetscenter <b>Analys</b>  Se kommentar ovan.
					 Utöka gemensamhetsytor i fastigheter utan aktivitetscenter <b>Analys</b>  Löpande dialog med stadsdelarna.
					 Delta i internationella samarbeten såsom EAN för erfarenhetsutbyte <b>Analys</b>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					Under året har bolaget deltagit i en EAN-konferens gällande välfärdsteknik och digitalisering i vård och omsorg. Bolaget har och ska ta emot studiebesök från Litauen respektive Tjeckien för att delge våra erfarenheter avseende seniorbostäder och vård- och omsorgsboenden.

### 1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv

För Micasa Fastigheter är det viktigt att skapa en estetiskt tilltalande närmiljö. Vacker och spännande konst är en självklar del inom Micasas fastigheter.

De konstverk Micasa Fastigheter äger och förvaltar syns i entréer, allmänna utrymmen och trädgårdar i och kring fastigheterna.

Vid ny-, om- och tillbyggnad placeras ny konst i fastigheten i enlighet med 1 %-regeln.

I bolagets egen konstabok har ett representativt urval av Micasas konst samlats.

Under våren har Micasa, som tidigare år, samarbetat med Liljevalchs och tagit fram en filmad version med guidning av Vårsalongen. Detta som en tillgänglighetssatsning för bolagets hyresgäster som på det sättet kan se visningen från sitt hem.

## 2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning

### 2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring

Arbetet med att generellt minska energianvändningen fortgår. Effektivisering av befintliga system, tekniska utbytesprogram och energiåtgärder i samband med projekt och underhåll bidrar. Bolaget bedömer dock att de enkla åtgärderna som ger stor effekt är utförda. Den totala energianvändningen har uppvisat en svagt minskande trend under året vilket är positivt för ekonomi, elsparsituation och klimat.

Klimatbetinget kommer att kräva ytterligare insats under hösten för att nås. Insatsen kommer att bestå av att säkerställa miljöbränsle i leverantörsledet. Inom området energibesparing finns en liten överprestation men endast en mindre andel kan verifieras inom området transporter. Bolagets arbete med återbruk av material i samband med ombyggnadsprojekt bidrar också till minskade utsläpp men det är oklart om bolaget kan tillgodogöra sig dessa minskningar inom ramen för betinget.

Under 2023 är planen att tre nya solcellsanläggningar ska uppföras. I dagsläget kommer ingen av dessa driftsättas under året. En anläggning är färdigställd men avvaktar ny elförsörjning till fastigheten. De båda

andra har skjutits upp i väntan på bygglov. Dessutom har en relativt ny solfångaranläggning (2021) tillfälligt tagits ur drift. Utredning avseende lokalisering av nya anläggningar fortgår.

Samverkan och benchmarking pågår inom branschen både inom staden och externt för att hitta innovationer och lösningar.





Under 2023 har olika digitala verktyg och arbetsmetoder testats i pilotprojekt. Med dessa digitala verktyg har verksamheten utvecklat framgångsrika testmetoder vilket har främjat innovation och möjliggjort måluppfyllnad.










Samtidigt upphandlades även ett nytt digitalt system. Det nya systemet ska möjliggöra det för projekt i tidiga skeden att få en visualiserad bild över hur olika materialval påverkar en byggnads klimatavtryck och kostnadsbild.





Riktade krav avseende utsläppsminskning ställs där så är möjligt i samband med inköp. kraven anpassas till aktuellt avtal och kan t.ex. beröra val av bränslen, planering av rutter eller metoder för el/värmeframställning.







Uppdrag om anslutning till fjärrkyla har utretts och kostnadsförslag har tagits fram för samtliga fastigheter där anslutning är möjlig. Anslutningskostnaderna är som regel höga. Hur behovet av direkt kylning av fastigheterna ska kunna minskas utreds vidare med hänsyn taget till klimat och kostnader. Ett behov av svalare inomhusklimat finns hos vår målgrupp och bolaget strävar efter att bemöta detta behov på ett genomtänkt sätt.




Pilotprojekt med fokus på digitalisering genom behovsstyrd tömning av källsorteringskärl, digitala nyckelskåp och entréskärmar pågår och förväntas ha en positiv effekt på transporter och resande.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till att uppfylla staden mål om att minska energianvändningen med 10 procent genom smart digital styrning, utfasning av direktverkande elsystem och energikrävande belysning samt energieffekviserande åtgärder vid renovering och ombyggnation					<p> Fortsätta utveckla digital styrning av fastigheterna och samarbete med driftentreprenörer för att minska energiförbrukningen</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbete med att utveckla och modernisera styrsystem för värme, ventilation och belysning pågår både utifrån lokala styrningar med sensorer i fastigheterna samt att uppdatera överordnade (scadsystem) övervakningssystem.</p>
 Fortsätta arbetet med klimatanpassning av byggnader och utemiljöer med särskilt fokus på värmebölja					<p> Fastställa en strategi för värmebölja</p> <p><b>Analys</b></p> <p>En strategi för hantering av värmeböljor fastställdes i juni av</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					bolagets styrelse.
 I huvudsak nå en miljöbyggnadsstandard minst miljöbyggnad silver					 Arbeta för att bolagets nyproduktion ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver <b>Analys</b>  För nyproduktion eftersträvas certifiering med lägstanivå silver. Även för de större ombyggnadsprojekten utreds möjlighet till certifiering och även där med målnivån silver.
 I samråd med Stockholm Exergi AB ansluta samtliga möjliga av stadens äldreboenden till fjärrkyla					 Utredning avseende fjärrkyla genomförs <b>Analys</b>  En utredning om fjärrkyla har genomförts där det idag finns ett övergripande resultat kring vilka fastigheter som är möjliga att ansluta samt en kostnad för anslutning, installation och drift framtagna och kommer presenteras för bolagets ledning under augusti.
 Installera solceller på tak där det lämpar sig, vid nybyggnation såväl som på befintliga fastigheter					 Genomföra projektering och bygglovsprocess för att sätta upp solceller på ett antal fastigheter <b>Analys</b>  Arbeta pågår enligt plan och budget för att öka installationstakt av solceller.
 Säkerställa att de kommunala fastighetsbolagen utvecklar metoder för livscykelanalyser vid renovering och nyproduktion i syfte att uppnå minskade koldioxidutsläpp, med särskilt fokus på val	  Andel av styrelsen fattade inriktningsbeslut för nybyggnation där taknivåer för klimatutsläpp från byggfasen (A1-A5) ingår. <b>Analys</b>	100 %	100 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
av stommaterial					
	 Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling <b>Analys</b>  Enbart ett fåtal fastigheter återstår. Däribland LSS boenden med fristående kärll där diskussion pågår med miljöförvaltning kring placering mm.			100 %	
	 Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt <b>Analys</b>  Nybyggnadsprojektet i Rinkeby följer stadens miljöprogram och kraven enligt Miljöbyggnad Silver. Som en del i detta har det genomförts en lättare LCA-beräkning och det genomförs just nu en mer standardiserad beräkning av nybyggnadsprojektet i en klimatdeklaration.			100 %	
	 Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet <b>Analys</b>  Krav i frågan ställs i upphandlingar vid nyproduktion och följs upp vid projektering samt produktion.			100 %	
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent			100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	<p><b>Analys</b></p> <p>Åtgärder för att minska energiförbrukningen genomförs i de pågående ombyggnadsprojekten</p>				
	<p> El- och värmeproduktion baserad på solenergi</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Enligt prognos kommer bolaget producera 415 MWh. Bolaget hade förväntat sig att bygga tre nya solcellsanläggningar under året. Se kommentar i text ovan.</p>			435 MWh	
	<p> Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m<sup>2</sup>)</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget noterar en något ökad fjärrvärmeanvändning jämfört med föregående år.</p>			114,18 kWh/m <sup>2</sup>	
	<p> Köpt energi i stadens verksamheter</p> <p><b>Analys</b></p>			93 GWh	
	<p> Minskning av CO<sub>2</sub>e till 2023</p> <p><b>Analys</b></p> <p>1 100 tons minskning beräknas komma från minskad energianvändning.</p>			1 315 CO <sub>2</sub> e	
	<p> Minskning av ton CO<sub>2</sub>e till år 2023</p> <p><b>Analys</b></p>			375	<p> Fortsätta använda biokol i planteringsjord för att jordförbättra bolagets perennplanteringar</p> <p><b>Analys</b></p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					Användandet av biokol fortsätter enligt plan och tillgång på biokol
	 Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter <b>Analys</b>			5 %	
					 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskydds-nämnden, socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, utbildningsnämnden, trafiknämnden, äldrenämnden, stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB samt Stockholm Vatten och Avfall AB implementera handlingsplanen för klimatanpassning vid skyfall och värmeböljor <b>Analys</b>  Micasa har en strategi för hantering av värmeböljor, som är fastställd av styrelsen. Utefter den har ett arbete inletts för att skapa en handlingsplan per fastighet där åtgärder prioriteras och genomförs alternativt planeras in i ordinarie underhåll.  Micasa deltar även i stadens klimatanpassningsnätverk för att övergripande samordna klimatåtgärder mellan fastighetsägare och förvaltningar i staden.
					

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>▶ Micasa Fastigheter i Stockholm AB ska utreda möjligheten att ett av deras nybyggnadsprojekt ska ha återbruksfokus</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbete kommer att inledas under året.</p>

## 2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar



Arbetet med att stärka den biologiska mångfalden fortgår. Ängsmark finns uppsläppt på flertalet fastigheter, fågelholkar och insektsholkar finns och förstärkningsarter eller arter som är populära för pollinatörer väljs där så är möjligt. Nya vård- och omsorgsboendet i Rinkeby har försetts med växttak (sedum).

Befintligt växttak på fastigheten Köpenhamn byts ut till mer kraftfullt sedum för ökad dagvattenhantering och effektivare biologisk mångfald.

Strategi för värmebölja har beslutats i bolagets styrelse.

En översyn av risker i samband med skyfall och vattenflödesvägar har utförts för samtliga fastigheter med hjälp av stadens karteringar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
<p>Arbeta med att stärka den biologiska mångfalden</p>					<p>▶ Bolaget kommer under året arbeta med att släppa upp ängsmark för att stärka den biologiska mångfalden</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har på ett flertal fastigheter släppt upp ängsmark i olika omfattning. Platserna har skyltats upp och skötseln har för dessa områden förändrats så att den passar för ängsmark.</p>





## 2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar



Bolaget har inlett arbetet med ägardirektivet om utbyggd laddinfrastruktur. Det första steget har varit att kartlägga de tekniska förutsättningarna i bolagets fastigheter. Inventeringen har fokuserat på bolagets garage där möjligheterna för utbyggnad bedöms mer gynnsamma än vid bolagets markparkeringar. Bolaget hyr ut

parkeringsplatser och garage till Stockholm Parkering som sedan hanterar vidare uthyrning av parkeringsplatser. Om rätt tekniska förutsättningarna finns i fastigheten samt att det finns en efterfrågan på att hyra laddplats så är förutsättningarna goda att genomföra utbyggnaden. Att bygga ny- eller uppdaterad elnätsanslutning för att möta utbyggnaden kan bli kostsam och då blir utbyggnaden av laddinfrastruktur svårare.

Under 2023 fortsätter arbetet med planen för utbyggnad. Ett viktigt steg för att komma vidare är att ta fram en affärsmodell för uthyrningarna. Inledande möte har skett med Stockholm Parkering under perioden. Kostnadsuppskattning för utbyggnad i bolagets garage är framtagen. Arbetet pågår med att ta fram beslutsunderlag och göra en planering. En utmaning med utbyggnaden är att motivera miljoninvesteringar utan ekonomisk täckning samtidigt som bolagets ekonomi redan visar negativa siffror med anledning av stora investeringsbehov i befintliga fastigheter och kommande nyproduktion. Alternativ affärsmodell behöver utredas för att inte belasta bolagets ekonomi, och i förlängningen de äldre som bor i bolagets fastigheter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					  Exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter AB, Mässfastigheter AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB, Stockholms Hamn AB, Stockholms Stads Parkerings AB och S:t Erik Markutveckling AB ska redovisa arbetet i enlighet med målen för elektrifiering <b>Analys</b>  <b>Micasa Fastigheter i Stockholm AB</b> Se kommentarer under målet.
					  Stockholms Stads Parkerings AB ska i samarbete med fastighetsnämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, SISAB och Micasa Fastigheter i Stockholm AB ta fram affärsmodeller för utbyggnaden av laddinfrastruktur <b>Analys</b>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					Se kommentarer under målet.



## 2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer



Micasa Fastigheters arbete med att implementera redovisning av materialval i Byggvarubedömningen även i mindre projekt och drift fortgår. Liksom arbetet att utveckla arbetet och processen gällande avfallsfrågorna för projekt och förvaltning.

Återbruksfrågan har lyfts i flera projekt vilket förväntas bidra både ekonomiskt och klimatmässigt till bolaget.

Den planerade saneringen av PCB har avslutats. Fogsaneringen avseende Klorparaffiner kommer att påbörjas under hösten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system <b>Analys</b>  BVB används för att bidra till goda material- och produktval vid byggande. Arbetet utvecklas väl och fortgår enligt plan.			100 %	
					 Stockholm Stads dagvattenstrategi efterlevs vid nyproduktion. <b>Analys</b>  Ingår i bolagets miljöplan vid nyproduktion

## 3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla



### 3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd

Arbetet med att se över bolagets fastigheter ur ett tekniskt, ekonomiskt och behovsmässigt perspektiv fortsätter. Affärsplaner för alla fastigheter har tagits fram. Bolagets underhållsplanering är underlag för hur fastigheternas framtid formas. Diskussion pågår med Stadshus AB och Stadsledningskontoret för att kunna hantera bolagets ekonomi på bästa sätt.



Flera av bolagets fastigheter står nu inför behov av större periodiskt underhåll. De fastigheter som byggdes på 80-talet är cirka 40 år gamla och behöver större underhållsinsatser som kräver evakueringar. I dessa stora projekt behöver det finnas en samsyn inom staden om fastigheten är strategiskt viktig och att det finns ett långsiktigt behov. Bolaget kan inte hantera de aktuella projekten samtidigt utan en prioritering kommer att behöva göras. Flera stora upprustningar gör att investeringsvolymen kommer vara högre ett antal år tills underhållet är åtgärdat. Ur ett långsiktigt perspektiv kommer dessa projekt vara till stor nytta för bolaget samt för stockholmarna. De stora projekten kommer under ett antal år vara betungande för bolagets ekonomi och resultatnivån kommer vara lägre än tidigare. Utvecklingen följs noggrant och planering pågår för att hantera situationen så bra som möjligt ur ett ekonomiskt perspektiv. Bolaget utvärderar löpande fastigheternas framtid utifrån stadens behov, tekniska status samt ekonomi.







För att bolagets drift, underhåll och utveckling av fastigheterna ska bli så bra som möjligt krävs stort samarbete med stadens verksamheter som hyr bostäder och lokaler i bolagets fastigheter. Varje år hålls gemensamma underhållsmöten för att sätta en planering och prioritering av kommande års underhåll och utveckling av fastigheterna. Båda parter roll är av stor vikt i det arbetet för att få effektiva och bra lokaler som kan nyttjas över lång tid. Samverkansavtalet mellan Micasa och Stockholms stad fastställer att dessa planer ska tas fram gemensamt. Stadens äldreboendeplan är styrande i dessa diskussioner och i prioritering av fastigheter och projekt. Internt på bolaget finns en struktur med att projekt tas upp i ett projektråd och sedan i ett fastighetsråd för att säkerställa att alla aspekter i utvecklingen av bolagets fastigheter tas med. Som stöd i projekten använder bolaget ett projektstödsverktyg.


Bolaget har fortsatt att arbeta för en effektiv verksamhet och administration. Arbete fortsätter för att hålla nere driftkostnaderna samtidigt som hög service kan ges. Som beställarorganisation är det viktigt att uppföljningen av upphandlade avtal görs samt kontroll av leverantörernas utförda arbeten. Utveckling av avtalsuppföljning och avtalsförvaltning har skett för att ytterligare stärka arbetet kring uppföljning av bolagets upphandlade avtal. Som ett led i detta arbete har bolaget rekryterat avtalscontroller till bolaget.

Stor del av bolagets intäkter kommer från bostadshyror, vilken förhandlas årligen med Hyresgästföreningen. Under 2023 fortsätter samarbetet med Hyresgästföreningen och det blir första året att använda den gemensamt framtagna hyresförhandlingsmodellen. Modellen ska främja en mer transparent och systematiserad hyresförhandlingsprocess.

Bolaget bevakar möjligheten att söka extern finansiering från EU:s fonder och program för att stärka den ekologiska och sociala hållbarheten. Det har ännu inte uppkommit relevant finansiering att kunna söka.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Fastigheter med underhållsbehov och som inte är långsiktigt strategiskt viktiga för Micasa ska prövas mot andra alternativ					 Vid behov av periodiskt underhåll prövar bolaget i dialog med stadsdelsnämnderna alternativ användning av fastigheten såsom omvandling till seniorbostäder

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p><b>Analys</b></p> <p>I dialog med stadsdelsnämnden prövas alltid möjligheten att anpassa uppsagda lokaler till seniorbostäder. Arbetet har fortgått med anpassning i åtta fastigheter.</p>
	 Andel administrations- och indirekta kostnader <b>Analys</b>			5 %	
	 Avvikelse investeringsbudget, % <b>Analys</b>  God framdrift i projekt möjliggör viss uppjustering av prognosen.	5,77 %	660 mnkr	624 mnkr	
	 Direktavkastning <b>Analys</b>			2,82 %	
	 Driftkostnad/kvm <b>Analys</b>  Kostnaderna för driftavtalet ökar jämförbart med budget. Fortsatt fokus läggs på drift och skötsel av fastigheterna.			628	
	 Resultat efter finansnetto(mnkr) <b>Analys</b>  Den lägre prognosen förklaras av högre räntekostnader, mer utförlig förklaring finns analys av ekonomisk utveckling.	4	-19	25	
	 Soliditet, %			28	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	<i>Analys</i>				
					 Micasa Fastigheter i Stockholm AB ska i samarbete med Stockholm Stadshus AB ta fram en konkret plan för att pressa hyreskostnaderna i nyproduktion, utan att äventyra gällande kvalitetskrav samt miljö- och klimatkrav <b>Analys</b>  Arbetet kommer att inledas under året.

### 3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb








Bolaget fortsätter utveckla sitt arbete utifrån Stockholm stads näringslivspolicy. Micasa Fastigheter är ledande inom segmentet boende för äldre inom kommunen och huvuduppdraget är att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler till stadens verksamheter. Bolagets verksamhet inom samhällsfastigheter bedrivs på en konkurren utsatt marknad och privata aktörer ökar sin närvaro parallellt med bolaget. Stadens äldreboendeplan säkerställer en blandning av nyproduktion fördelat på privata alternativ och den nyproduktion som bolaget bedriver.

Bolagets uppdrag är att tillhandahålla lokaler för stadens verksamheter samt hyresrätter för seniorer. En viss del av lokalerna hyrs ut till privata lokalhyresgäster. Bolaget arbetar för att det ska bli en bra sammansättning av hyresgäster inom fastigheterna. Bolaget ska erbjuda ett utbud som kompletterar de huvudsakliga kundernas behov och önskemål. Genom att säkerställa att hyresgästerna har bra miljöer bidrar bolaget till att stimulera tillväxt och företagsamhet. Ändamålsenliga och väl skötta fastigheter som är fullt uthyrda ger förbättrad service inom respektive närområde och bidrar till tillgänglighet för medborgarna. Bolagets fastigheter finns representerade i hela staden vilket ger stor möjlighet att bidra positivt med attraktiva inkluderande miljöer samt stärka näringslivets tillväxt i alla stadsdelar, inte minst i ytterstadsstadsdelarna. Bolaget deltar även i lokala fastighetsägarföreningar för att skapa tryggare och attraktivare miljöer. Bolagets kontor med placering i Husby bidrar till att ge området attraktiva miljöer samt stärka det lokala näringslivet.

För att stimulera tillväxt och företagsamhet ser bolaget upphandlingar som ett viktigt verktyg. Micasa Fastigheter är en beställarorganisation som upphandlar all drift och underhåll av fastigheterna. Valet att vara en beställarorganisation har gjorts för att använda bolagets resurser på ett effektivt sätt, samtidigt främjar det ett starkt näringsliv. Inför upphandling av nyproduktionsprojekten sker fördjupad kontakt med marknaden för att presentera projekten samt för att diskutera och presentera kommande affärsmodell. Bolaget ingår och arbetar aktivt i Rättvist byggande tillsammans med övriga fastighetsbolag inom staden. Arbetet syftar till att motverka ekonomisk brottslighet, illegal arbetskraft och oegentligheter i byggbranschen. Arbetet omfattar tydliga arbetsrättsliga villkor, utbildningar, kartläggning av underentreprenörer samt oannonserade fysiska kontroller på byggarbetsplatser. Bolaget säkerställer att EU-förordningen om sanktioner mot Ryssland genomförs. Inga kopplingar har identifierats direkt eller indirekt till ryska medborgare, fysiska eller

juridiska personer, enheter eller organ som är etablerade i Ryssland. Vidare är upphandlings- och avtalsmallarna anpassade för att utesluta framtida kopplingar.

Bolaget ska fortsätta att erbjuda Stockholmsjobb och ferieplatser för att bidra till ökad sysselsättning bland ungdomar och långtidsarbetslösa.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb <b>Analys</b>	0 st	0 st	0 st	
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb <b>Analys</b>  Till höstlov och jullov planeras för fler ferieungdomar inom bolaget	13	15	15 st	
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar <b>Analys</b>	1	1	1 st	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb <b>Analys</b>	1	1	1 st	
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi <b>Analys</b>	0 st	0	0 st	

### 3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med

Bolaget ska ha en ledande roll i äldreboendeplaneringen och uppföra nya vård- och omsorgsboenden för att möta behoven hos stadens ökande andel äldre. I enlighet med äldreboendeplanen har planeringen fortgått i tidiga planeringskedan för sex nybyggnationer med Micasa som byggherre fram till 2031. Det reviderade ramprogrammet för vård- och omsorgsboenden är utgångspunkt vid nyproduktion. Då stadens långsiktiga mål har återgått till 60/40-principen vad gäller kommunalt respektive privat ägande i vård- och omsorgsboende har antalet boenden som Micasa ska uppföra fördubblats fram till 2040.

Arbetet har fortgått utifrån bolagets plan för utbyggnad av seniorbostäder. Bolaget arbetar med att revidera planen och förtydliga var i staden nya seniorbostäder ska tillkomma och när i tiden dessa ska stå klara med särskilt fokus på områden med otillgängligt fastighetsbestånd. Utbyggnaden kommer att förankras i staden så att bolagets planering motsvarar stadens behov och äldreboendeplanen samt utgå från bolagets kapacitet





med hänsyn tagen till de stora underhållsbehoven och att fler vård- och omsorgsboenden ska uppföras av Micasa.







I dialog med stadsdelsförvaltningarna prövas alltid möjligheten till anpassning till seniorbostäder vid uppsägningar av andra boendeformer. Arbetet har fortgått med projekt i åtta fastigheter, där inriktnings- eller genomförandebeslut fattats, för anpassning till seniorbostäder. Det ger ett tillskott på drygt 700 lägenheter med inflyttning under perioden 2023 till 2025. Utredningar i tidigt skede pågår för ytterligare fastigheter där seniorbostäder prövas. Tre av markanvisningarna bolaget erhållit för nyproduktion av vård- och omsorgsboende innehåller även cirka 130 nya seniorbostäder. Arbetet har fortgått med ytterligare tre fastigheter med nyproduktion av cirka 170 seniorbostäder. Ett antal markanvisningsansökningar har gjorts där bolaget väntar på besked.

Bolaget deltar i socialförvaltningens arbete med utbyggnad av boenden för personer med funktionsnedsättning. Arbetet har inriktats på att möjliggöra fler friliggande LSS-boenden och gruppboenden enligt SOL utifrån stadens behov. Ett LSS-boende i Rinkeby-Kista beräknas att vara färdigställt under 2024. Arbetet har fortgått med en detaljplan i Stureby och markanvisningar har sökts på tre tomter i Skärholmen där markanvisning har erhållits för LSS-boende för en av tomterna.

Merparten av Micasas fastigheter är byggda på 70- och 80-talet och står nu inför stora underhållsbehov. Genomgripande upprustningar pågår och kommer startas i de fastigheter som ska anpassas till seniorbostäder. Det kvarstår cirka 30 fastigheter där större upprustning behövs i närtid och där fastigheterna kommer att behöva tomställas inför genomförandet. Fastigheterna som berörs innehåller vård- och omsorgsboende, servicehus och seniorbostäder.

En preliminär plan har tagits fram för genomförande av upprustningen som sträcker sig över en period om 11 år. I den stadsövergripande boendepånen ska hänsyn tas till Micasas analys av behovet av underhåll i befintliga vård- och omsorgsboenden och ett tätt samarbete kommer krävas med stadens verksamheter och hyresgäster. Bolaget kommer behöva lägga stort fokus på arbetet med de stora underhållsbehoven vilket högst väsentligt kommer påverka bolagets resurser de kommande åren. Ekonomin i planen behöver därför fortsatt utredas. Ett arbete har även genomförts med att se över hur de enskilda fastigheterna kan utvecklas till att bli bra och effektiva fastigheter för verksamheterna i framtiden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbeta med den stadsövergripande boendepåneringen och planen för nybyggnation av seniorboenden					<p> Revidering av planen för utbyggnad av seniorbostäder</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbetet har fortgått.</p>
 Skapa fler bostäder för behov som finns i staden av boenden för äldre både biståndsbedömda och icke biståndsbedömda som målgruppen har råd att efterfråga genom nyproduktion eller i bolagets					<p> Fortsatt arbete i enlighet med den stadsövergripande boendepånen och planen för utbyggnad av seniorbostäder</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbetet har fortgått. Tidplanen i vissa projekt har skjutits framåt jämfört vad som</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
befintliga fastigheter					anges i boendeplanen, vilket kan kopplas till komplikationer i detaljplanprocesser
 Skapa fler bostäder för behov som finns i staden enligt LSS och SoL som målgruppen har råd att efterfråga genom nyproduktion eller i bolagets befintliga fastigheter					<p> Fortsatt samarbete med socialförvaltningen för att möjliggöra fler boenden enligt SOL och LSS utifrån stadens behov</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbetet fortgår.</p>
 Skapa fler platser på korttidsboenden som är avsatta för avlastning för anhöriga					<p> Utifrån stadsdelsnämndens önskemål och behov tillskapas fler korttidsplatser i bolagets fastigheter</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Sker utifrån stadsdelsnämndernas behov.</p>
					<p> </p> <p>Exploateringsnämnden ska i samarbete med stadsbyggnadsnämnden, äldrenämnden och Micasa Fastigheter i Stockholm AB utreda behovet av seniorbostäder för att målet om att alla över 65 år som vill ska kunna få en seniorbostad ska kunna tillgodoses</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbetet pågår.</p>

### 3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb



Bolaget har genomfört chefsdagar med fokus på kompetensförsörjningsarbete och retorik. Introduktionsprocessen har effektiviserats och utbildning inom ergonomi har genomförts.

Nya chefer har bokats in på utbildning inom arbetsrätt och arbetsmiljö.





Inriktningen från tidigare år kvarstår, det vill säga att utveckla ledarskapet i enlighet med stadens chefsprofil samt öka utbytet och samarbetet chefer emellan. Chefer i bolaget ska leda verksamheten effektivt och enhetligt utifrån verksamhetens behov och överenskomna metoder.

I samband med nyupprättade processer och vid årliga processer såsom exempelvis lönerevision hålls interna utbildningsinsatser för chefer i syfte att stärka ledarskapet och säkerställa enhetlig hantering över hela bolaget. Övergripande utbildningsinsatser genomförs löpande för bolagets medarbetare efter behov.

Medarbetarsamtal hålls löpande under året för att säkerställa kontinuerlig uppföljning och återkoppling, och möjlighet att fånga upp behov av utvecklingsinsatser.

Resultatet från den årliga medarbetarenkäten har följts upp och arbetet med handlingsplaner inom varje enhet pågår.

I och med att antalet äldre ökar i staden behöver Micasas fastighetsbestånd växa och utvecklas. För att kunna möta detta har vissa anpassningar gjorts inom bolagets organisation samt att vi blir fler medarbetare på Micasa. Bolaget ökar exempelvis från fyra till fem avdelningar i och med en ny projektavdelning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex <b>Analys</b> En förbättring från resultatet föregående år, även om vi inte riktigt når årsmålet. Arbeta med att ta fram handlingsplaner för att öka resultatet till 2024 pågår.	81		83	
	 Sjukfrånvaro <b>Analys</b>	2,3 %	3 %	3 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 <b>Analys</b>	0,6 %	2 %	2 %	
					 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts <b>Analys</b> Genomgång görs varje kvartal.











### 3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden


Under perioden har arbete genomförts för att stärka bolagets och fastigheternas beredskap, bland annat har ett nytt förslag på krigsorganisation för bolaget tagits fram. Micasa använder en tjänst för att bland annat kontrollera att bolagets leverantörer inte har stora skulder, inte är försatta i konkurs, är registrerade arbetsgivare eller inte finns med på EU-sanktionslista. Bolaget arbetar med avtalsuppföljning för att säkerställa att bland annat arbetsrättsliga villkor uppfylls.



Bolaget har fortsatt arbetet utifrån tidigare identifierade åtgärder inom ramen för risk- och sårbarhetsanalysen. Bland annat pågår arbete med framtagande av lokala anvisningar gällande informationssäkerhet och åtgärder utifrån eventuella serverproblem.

Utöver det så har bolaget kartlagt fastigheter med reservkraft samt inlett dialog med SLK samt krissamordnare i respektive stadsdel om behov av reservkraft. Endast en stadsdelsförvaltning har svarat kring sina behov om reservkraft. Frågan kring behov och kostnadsansvar kommer lyftas i tolkningsgruppen för samverkansavtalet med staden för att samordna frågan.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att det finns resurser och kompetens för ett effektivt och ändamålsenligt informationssäkerhetsarbete					 Genomföra utbildningsinsatser för att öka kunskapen om informationssäkerhet <b>Analys</b>  Nano Learning kurser till medarbetare med uppföljning har startas under 2022 och pågår löpande månadsvis. Detta medför en mer ökad medvetenhet inom informationssäkerhet.
					 Säkerställa rutiner i enlighet med stadens riktlinjer för informationssäkerhet <b>Analys</b>  Arbete pågår och underlag tagits fram. Vi följer stadens riktlinjer i arbetet
					 Ta fram lokala anvisningar för informationssäkerhetsarbetet <b>Analys</b>  Arbete pågår och underlag tagits fram.
	  Andel elektroniska inköp <b>Analys</b>			70 %	
	  Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts <b>Analys</b>			100 %	
					  Nämnder och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>bolagsstyrelser ska säkerställa att det finns resurser och kompetens tillgängliga i den utsträckning som krävs för att möta den kraftigt ökande ambitionshöjningen i arbetet med att utveckla en sammanhållen beredskap för fredstida kriser och civilt försvar, både i den egna verksamheten och inom ramen för en stadsövergripande samverkan</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Ett arbete för att se över vitala funktioner och behov av resurser och kompetens för att upprätthålla vitala funktioner har genomförts och rapporterats enligt den av staden framtagna mallen.</p> <p>En dialog med verksamheter i våra fastigheter pågår även för att belysa ytterligare behov från hyresgäster och verksamheter.</p>
					<p> Nämnder och bolagsstyrelser ska under ledning av kommunstyrelsen medverka i upprättandet av stadens krigsorganisation och dess bemanning</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbetet med att ta fram en krigsledningsplan inklusive bemanning är klar. Framåt ligger fokus på implementation och utbildning för bolagets medarbetare.</p>

### 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser




Micasa Fastigheter har fortsatt arbetet med att stärka tryggheten i och runt bolagets fastigheter. Bolaget arbetar vidare med att stärka skalskyddet vid ett antal byggnader.

Bolaget har under våren följt upp upplevd trygghet i och kring bolagets fastigheter via en hyresgästundersökning. Det systematiska brandskyddsarbetet är en fortsatt prioriterad fråga för bolaget för att skapa trygga och säkra fastigheter. Bolaget har inlett arbetet med att följa upp och utvärdera de ändringar och förbättringar som utfördes föregående år och kommer under året att implementera ett nytt system för rapportering och uppföljning av brandskyddsarbete för att ytterligare få kontroll och tydlighet i arbetet.

Städning av bolagets fastigheter är även en fortsatt viktig fråga. Bolaget har anställt en resurs som arbetar med att säkerställa arbetsmiljö, kvalitet och avtalsefterlevnad. Bolaget arbetar nu efter en ny uppföljningsmodell av entreprenörer för att ytterligare säkerställa kvalitet i utförande.

Att minska risken för korruption och oegentligheter är en viktig del av bolagets hållbarhetsarbete. Under våren föreläste IMM (Institutet mot mutor) för bolagets medarbetare för att öka kunskapen kring ämnet. Bolaget har tydliga styrdokument, rutiner och arbetssätt för att motverka korruptionsrisker. Som ett led i arbetet med Rättvist byggande genomförs kontroller under byggprojekt för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Bolaget har under året anställt en avtalscontroller för att säkerställa leverans sker i enlighet med ingångna avtal.

För att främja trygga och attraktiva stadsdelar deltar bolaget i fastighetsägarföreningar i olika delar av staden. Inom ramen för detta sker samverkan med lokala aktörer (polisen och civilsamhälle) kring trygghetsfrågor.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Rent och snyggt <b>Analys</b> Arbetet med att följa upp städavtalet har ökat kundnöjdheten. Ytterligare åtgärder och en kontinuerlig uppföljning kommer att ske under året.	70		71	
	 Serviceindex <b>Analys</b> Bolaget har högt ställda mål och fortsätter arbetet för att öka och förbättra vår service mot hyresgästerna.	81		81	
	 Trygghetsindex <b>Analys</b> Trygghetsarbetet är en	82	82	83	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	högt prioriterad fråga där bolaget utför såväl konkreta åtgärder i fastigheter för att öka säkerheten och tryggheten samt informerar för att öka den upplevda tryggheten.				

### 3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt



Ett aktivt arbete pågår för att säkerställa att likabehandling alltid sker inom arbetsgivaren Micasa Fastigheter. Bolagets kontor och webbplats är tillgänglighetsanpassade. Lagkrav på årlig lönekartläggning efterföljs, ett aktivt arbete för att säkerställa likabehandling sker vid varje rekryteringstillfälle och dessutom arbetar arbetsgivaren aktivt med att vara en föräldravänlig arbetsplats. Rutiner för kränkande särbehandling har reviderats.

Som ett led i bolagets hållbarhetsarbete genomför bolaget årligen en intressent- och väsentlighetsanalys utifrån målområdena i Agenda 2030 för att identifiera prioriterade hållbarhetsfrågor. Resultatet av analysen ligger till grund för bolagets verksamhetsplanering.